



**Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung der Gemeinde Tschagguns,  
Grundstück Gst-Nr. 2197/8, KG 90108 Tschagguns;  
Erläuterungsbericht;**

Inhalt der Verordnung ist die Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes. Der Geltungsbereich über das Mindestmaß der baulichen Nutzung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 2197/8, KG 90108 Tschagguns.

Die Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung (§§ 28 Abs. 3 lit. b und 31 Raumplanungsgesetz) für den Geltungsbereich ist gemäß § 12 Abs. 5 lit. a Raumplanungsgesetz erforderlich, da die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes auf einer Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 2197/8, KG 90108 Tschagguns, eine Neuwidmung als Baufläche darstellt, die aufgrund ihrer Größe, Form und Lage für sich genommen zu einer geordneten Bebauung geeignet ist.

Kurt Salzgeber ersucht, mit Schreiben vom 12.06.2023, um Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Tschagguns für das Grundstück Gst-Nr. 2197/8, KG Tschagguns, von Bauerwartungsfläche-Wohngebiet in Baufläche-Wohngebiet.

Geplant ist die Errichtung eines Reihenhauses mit drei Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Gst-Nr. 2197/8, KG 90108 Tschagguns.

Gemäß Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns ist die gegenständliche Fläche als Bauerwartungsfläche-Wohngebiet, und zu einem geringen Teil an der südöstlichen Grundgrenze entlang als Baufläche-Wohngebiet, gewidmet. Im direkten Nahbereich sind weitere Flächen als Baufläche-Wohngebiet und Bauerwartungsfläche-Wohngebiet ausgewiesen.

Für dieses Vorhaben wird auf dem Grundstück Gst-Nr. 2197/8, KG 90108 Tschagguns, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes in Baufläche-Wohngebiet im Umfang von ca. 889 m<sup>2</sup> benötigt.

Die Umwidmungsfläche liegt auf einer Seehöhe von ca. 675 m. ü. A. im Ortsteil Zelfen der Gemeinde Tschagguns. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Wohngebäude.

Die Umwidmungsfläche ist von der Gefahrenzone Wildbach- und Lawinenverbauung brauner Hinweisbereich für wasserbauliche Maßnahmen, sowie vom Biotop „Zelfener Mühlibach“, umfasst. Das Zelfabächli verläuft im Naturbestand entlang dem Grundstück Gst-Nr. 2197/5 (Bächliweg).

Die Fläche, die als Baufläche-Wohngebiet gewidmet werden soll, ist über die Zelfenstraße und den Birkenweg, sowie den Bächliweg verkehrsmäßig erschlossen.

Das Grundstück liegt im Anschlussbereich der Gemeindewasserversorgungsanlage, der Ortskanalisation und der Elektrizitätsversorgung.

Für die Neuwidmung der Fläche als Baufläche-Wohngebiet ist eine Befristung und Folgewidmung gemäß § 12 Abs. 5 Raumplanungsgesetz festzulegen. Als Folgewidmung wird die

Widmungskategorie „Bauerwartungsfläche-Wohngebiet“ festgelegt. Die Frist beträgt sieben Jahre.

Der Räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Tschagguns befindet sich in Ausarbeitung. Im Entwurf vom 17.04.2023 liegt die Umwidmungsfläche, das Grundstück Gst-Nr. 2197/8, KG 90108 Tschagguns betreffend, innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes.

Das Grundstück Gst-Nr. 2197/8, KG 90108 Tschagguns, liegt in einem Gebiet welches vom Teilbebauungsplan Zelfen der Gemeinde Tschagguns erfasst ist. Im Teilbebauungsplan werden, unter anderem, Bauungsbestimmungen zu Baukörper, Dachform und Materialisierung, Fassaden, untergeordnete Baukörper, Solar- und Photovoltaikanlagen und Einfriedungen, festgelegt.

Im angrenzenden Nahbereich sind gemäß Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Tschagguns die Bauungsbestimmungen „BW 3 Zentrumsfernes Siedlungsgebiet (Zelfen)“ festgelegt. Darin wird eine Höchstgeschoszahl bei einer Dachneigung von 0 bis 25 Grad mit 2 Geschossen, bei einer Dachneigung von größer 25 Grad mit 3 Geschossen, festgelegt. Zusätzlich zur Höchstgeschoszahl, welche sich auf die Anzahl der oberirdischen Geschosse und Dachgeschosse bezieht, darf maximal ein unterirdisches Geschoss errichtet werden.

Die Festlegung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung soll im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben eine geregelte, bodensparende und der beabsichtigten Widmungskategorie entsprechende Bebauung und Nutzung für den vorliegenden Geltungsbereich sicherstellen. Insbesondere soll die Bebauung dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsprechen.

Die gegenständliche Festlegung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung und die weiteren Festlegungen der Gemeinde Tschagguns zur baulichen Entwicklung dienen den seitens der Gemeinde Tschagguns verankerten Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung. Die gegenständliche Verordnung baut auf den bestehenden Verhältnissen auf.

Zur Sicherstellung einer zweckmäßigen Dichte der Bebauung soll als Maß der baulichen Nutzung eine Mindestbaunutzungszahl von 40 für das Grundstück Gst-Nr. 2197/8, KG 90108 Tschagguns festgelegt werden.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht dem örtüblichen Mindestmaß und ergibt sich aus der bestehenden Bauungsstruktur in der Umgebung des Planungsbereiches unter der Berücksichtigung einer möglichst bodensparenden Bebauung im Sinne der Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz.

### **Gemeinde Tschagguns**

Bürgermeister  
Herbert Bitschnau